

## Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:  
V/50/WM021

Verantwortliche/r:  
Sozialamt

Vorlagennummer:  
50/117/2024

### Bericht zur Lage auf dem sozialen Wohnungsmarkt 2023

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Sozialbeirat	24.04.2024	Ö	Empfehlung	
Sozial- und Gesundheitsausschuss	24.04.2024	Ö	Beschluss	

Beteiligte Dienststellen  
GEWOBAU

#### I. Antrag

Der vorliegende Bericht zur Lage auf dem sozialen Wohnungsmarkt 2023 wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

#### II. Begründung

##### 1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

Amt 50 hat einen Bericht über die „Lage auf dem sozialen Wohnungsmarkt“ zum Stichtag 31.12.2023 (Wohnungslosenberichterstattung zum 31.01.2024) erstellt. Der Bericht ist als Anlage beigefügt.

##### 2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

(Was soll getan werden, um die Ergebnisse bzw. Wirkungen zu erzielen?)

s. Bericht zur Lage auf dem sozialen Wohnungsmarkt 2023

##### 3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

s. Bericht zur Lage auf dem sozialen Wohnungsmarkt 2023

##### 4. Klimaschutz:

*Entscheidungsrelevante Auswirkungen auf den Klimaschutz:*

- ja, positiv\*  
 ja, negativ\*  
 nein

*Wenn ja, negativ:  
Bestehen alternative Handlungsoptionen?*

- ja\*  
 nein\*

*\*Erläuterungen dazu sind in der Begründung aufzuführen.*

Falls es sich um negative Auswirkungen auf den Klimaschutz handelt und eine alternative Handlungsoption nicht vorhanden ist bzw. dem Stadtrat nicht zur Entscheidung vorgeschlagen werden soll, ist eine Begründung zu formulieren.

## 5. Ressourcen

(Welche Ressourcen sind zur Realisierung des Leistungsangebotes erforderlich?)

Investitionskosten:	€	bei IPNr.:
Sachkosten:	€	bei Sachkonto:
Personalkosten (brutto):	€	bei Sachkonto:
Folgekosten	€	bei Sachkonto:
Korrespondierende Einnahmen	€	bei Sachkonto:
Weitere Ressourcen		

### Haushaltsmittel

- werden nicht benötigt
- sind vorhanden auf IvP-Nr.  
bzw. im Budget auf Kst/KTr/Sk
- sind nicht vorhanden

**Anlagen:** Bericht zur Lage auf dem sozialen Wohnungsmarkt 2023

III. Abstimmung  
*siehe Anlage*

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang

**Anlage 1: Bericht zur Lage auf dem sozialen Wohnungsmarkt 2023**

**Die wichtigsten Daten auf einen Blick**

Bestand und Entwicklung öffentlich geförderten Wohnraums (Stand: 31.12.2023)

- ▶ Bestand: 3.434 öffentlich geförderte Wohnungen;
- ▶ Neubauten: 131 öffentlich geförderte Wohnungen (EOF);
- ▶ Bindungsabläufe: 96 öffentlich geförderte Wohnungen;

Wohnungsanträge und Wohnungsvermittlungen (Stand: 31.12.2023)

- ▶ insgesamt 3.033 bearbeitete Anträge auf öffentlich geförderte Wohnungen im Jahr 2023;
- ▶ davon Vermittlung einer öffentlich geförderten Wohnung bei 457 Anträgen;
- ▶ davon 1.542 offene Anträge;
- ▶ davon 1.034 Anträge aus verschiedenen Gründen ohne Vermittlung abgeschlossen;
- ▶ 74,4 Prozent der Vermittlungen entfielen auf 2- und 3-Zimmer-Wohnungen;
- ▶ weiterhin hoher Bedarf an Wohnungen für 1-Personen-Haushalte und Mehr-Zimmer-Wohnungen für Familien (insbesondere mit vier und mehr Personen);
- ▶ offene Wohnungsanträge mit 91,9 Prozent von Haushalten aus Einkommensstufe 1;

Bauträger, Neubauten und Planungen im öffentlich geförderten Wohnungsbau (Stand: 31.12.2023)

- ▶ 81 Prozent der öffentlich geförderten Wohnungen bei GEWOBAU (2.782 Wohnungen);
- ▶ im Jahr 2023 Fertigstellung von 131 Neubauten von öffentlich geförderten Wohnungen (EOF);
- ▶ in Bau oder Planung befindlich: 380 öffentlich geförderte Wohnungen (EOF);

Belegrechtswohnungen (Belegrechtsvertrag zwischen Stadt und GEWOBAU) (Stand: 31.12.2023)

- ▶ 473 aktive Mietverhältnisse;
- ▶ Erfüllungsquote des Vertrags bei 44 Prozent (Soll = 65 Prozent);

Wohnungsnotfälle und Wohnungslosigkeit (Stand: 31.01.2024)

- ▶ 327 wohnungslose Menschen waren ordnungsrechtlich untergebracht;
- ▶ 74,6 Prozent sind Erwachsene ab 18 Jahren; 61,9 Prozent der Erwachsenen sind männlich; 25,4 Prozent sind Kinder und Jugendliche;
- ▶ 48,6 Prozent sind zwischen 22 und 49 Jahre; 19,9 Prozent sind 50 Jahre und älter;
- ▶ Rund 46 Prozent der erwachsenen Personen sind alleinstehend, davon 74 Prozent männlich; ebenso hoch ist der Anteil von Personen, die in Familienhaushalten leben (rund 46 Prozent); rund fünf Prozent leben in sonstigen Mehr-Personen-Haushalten, rund drei Prozent in Paalhaushalten ohne Kind(er);
- ▶ 80 Prozent der Menschen in verfestigter Wohnungslosigkeit (langjährige Unterbringung) sind alleinlebend;

Handlungsansätze bei Amt 50

- ▶ Vermittlung von öffentlich gefördertem Wohnraum;
- ▶ Überwachung der ordnungsgemäßen Belegung von öffentlich geförderten Wohnungen zur Sicherung der Zweckbestimmung;
- ▶ Information, Beratung und Unterstützung, um die Inanspruchnahme von Leistungen durch Haushalte mit finanziell überfordernden Miet- und Energiekosten zu befördern;
- ▶ Sozialpädagogischer Dienst für Wohnungsnotfälle, um drohende Wohnungslosigkeit präventiv abzuwenden oder wohnungslose Menschen zu unterstützen;
- ▶ Unterstützung von Haushalten, die durch hohe Energie- und Mietkosten überlastet sind, durch Beratung und kurzfristige finanzielle Hilfen im Rahmen der Energienotfallberatung;
- ▶ Umsetzung des Belegrechtsvertrags mit der GEWOBAU für zusätzlich bezahlbaren Wohnraum;
- ▶ Mix von Unterbringungsformen für anerkannte geflüchtete Menschen, beispielsweise auch in Pensionen („Zeitwohnen“);
- ▶ Pflege von Kontakten zu Wohnungsbauunternehmen und Investoren, um im Rahmen der Möglichkeiten auf bedarfsgerechte Planungen hinzuwirken;

## 1. Sozialer Wohnungsmarkt

Der Bericht des Sozialamts zur Lage auf dem „sozialen Wohnungsmarkt“ stellt jährlich Daten zu öffentlich geförderten Wohnungen in Erlangen vor.

Die Entwicklungen auf dem Erlanger Wohnungsmarkt korrespondieren mit dem bundesweiten Rückgang von Bauprojekten und -tätigkeiten. So sind bereits für den Erhalt des Bestands an geförderten Wohnungen mittelfristig mehr Bauprojekte erforderlich als aktuell realisiert werden (können). Über den Wohnungsmangel hinaus tragen außerdem hohe Mietbelastungen zur Wohnungsnot bei.

Erkennbar ist in Amt 50 die Wohnungsnot auch in der sozialpädagogischen Beratung bei Wohnungsnotfällen. Hier zeigt sich zunehmend die Überlastung einkommensschwacher Haushalte durch zu hohe Miet- und Energiepreise mit drohendem Wohnungsverlust als Folge.

Die sozialen und wirtschaftlichen Folgen der tiefgreifenden und multiplen, globalen Krisen der letzten Jahre haben die bereits bestehende Knappheit an bezahlbarem Wohnraum zusätzlich deutlich verschärft. Aktuell stellte der Deutsche Mieterbund im Januar 2024 die Ergebnisse einer Studie zum sozialen Wohnungsbau des Pestel-Instituts vor („Bauen und Wohnen 2024 in Deutschland“). Diese wurde im Auftrag des Verbändebündnisses „Soziales Wohnen“<sup>1</sup> erstellt. Demnach ist zu erwarten, dass bundesweit das Wohnungsdefizit im Jahr 2023 weiter gestiegen ist. Auch für die nächste Zukunft wird unter anderem aufgrund steigender Baukosten ein weiterer Einbruch der Bautätigkeit erwartet. Bereits Anfang 2023 hat das Verbändebündnis „Soziales Wohnen“ deshalb vor einer „Sozialwohnungsnot“ gewarnt.<sup>2</sup>

Der aktuelle Bericht zur Datenlage des Jahres 2023 für Erlangen kann deshalb nicht alleine auf der kommunalen Ebene betrachtet werden. Vielmehr sind die Daten in einen breiteren Rahmen wohnungspolitischer Entwicklungen und Diskussionen einzuordnen. Gleichzeitig muss aber Handlungsbedarf auf der lokalen Ebene beschrieben und gezielte Maßnahmen umgesetzt werden.

Der Bericht stellt zunächst die Datenlage auf dem sozialen Wohnungsmarkt vor. Abschließend werden die Maßnahmen dargestellt, die im Handlungsrahmen von Amt 50 angesichts wachsender Wohnungsnot umgesetzt werden, um einkommensschwache Haushalte mit bezahlbarem Wohnraum zu unterstützen.

## 2. Bestand und Entwicklung öffentlich geförderten Wohnraums

In den aktuellen Bestand öffentlich geförderter Wohnungen gehen einerseits Zugewinne durch Neubauten ein, andererseits Verluste durch den Ablauf der Mietpreisbindung. Bis zum Jahr 2021 kam es durch die hohe Zahl von Fertigstellungen von Neubauten und einer geringeren Zahl von Bindungsabläufen zu einer positiven Bilanz des Bestands.

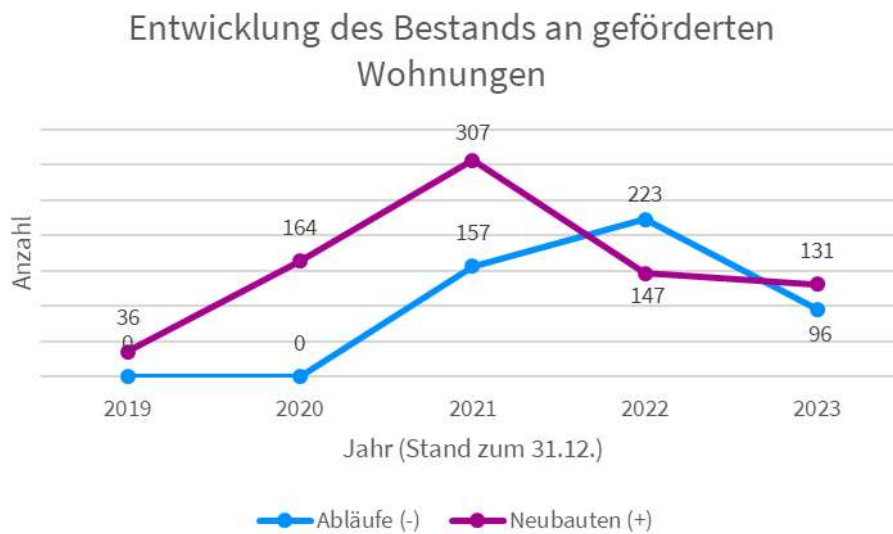
Da seither die Neubautätigkeiten abgenommen haben und zwischen 2020 und 2022 sehr viele Wohnungen aus der Bindung gefallen sind, hat sich das Verhältnis in 2022 umgekehrt. Zum Ende 2023 gab es zwar wiederum deutlich weniger Bindungsabläufe. Dennoch ist festzuhalten, dass die Neubauaktivitäten die Bindungsabläufe nicht mehr in gleichem Maße ausgleichen können, wie dies in den Jahren zuvor der Fall war (siehe Abbildungen 1 und 2).

---

<sup>1</sup> Das Verbändebündnis Soziales Wohnen ist ein Zusammenschluss von Mieterbund, Baugewerkschaft sowie Sozialverbänden und Branchenverbänden der Bauwirtschaft.

<sup>2</sup> Verbändebündnis Soziales Wohnen (2023). Pressemitteilung vom 12. Januar 2023

**Abbildung 1: Entwicklung des Bestands an geförderten Wohnungen**

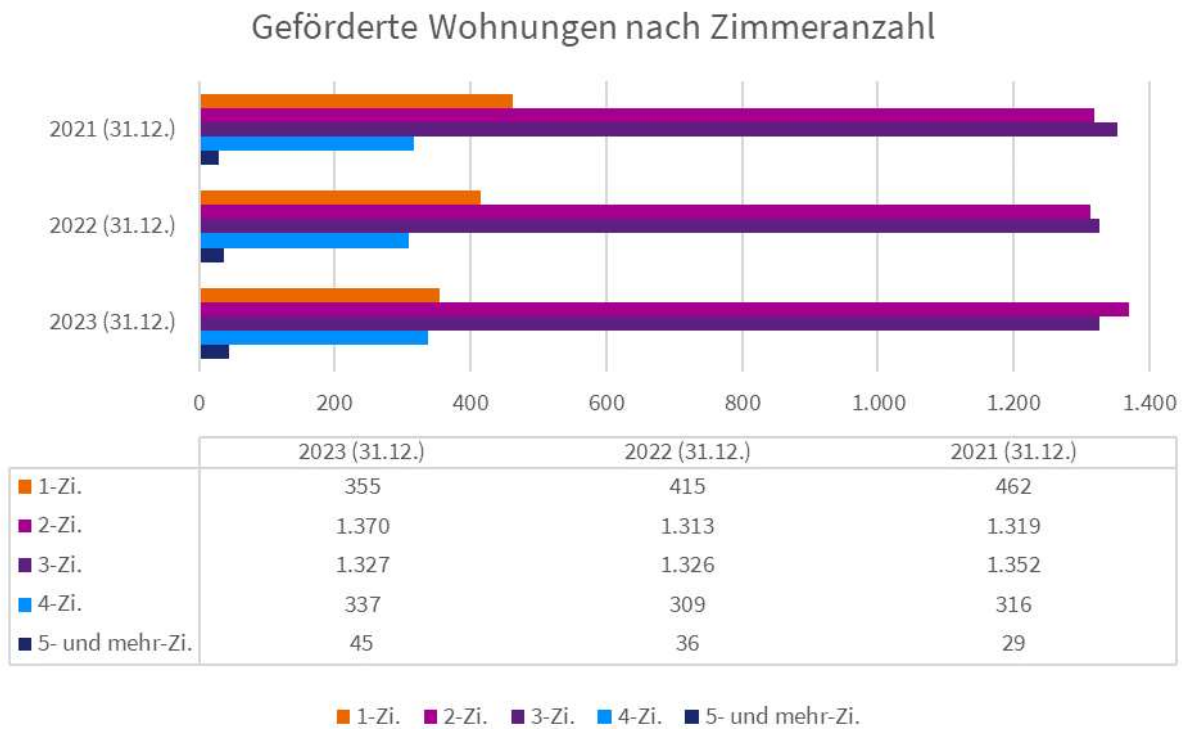


**Abbildung 2: Bestand geförderter Wohnungen**



Aufgeschlüsselt nach Wohnungsgröße ist im Wohnungsbestand eine deutliche Ungleichverteilung festzustellen. Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen überwiegen zum Stand 31.12.2023 mit rund 78,5 Prozent aller geförderten Wohnungen (siehe Abbildung 3). Damit wird zum einen der Bedarf an Mehr-Zimmer-Wohnungen für Familien aber nicht gedeckt. Zum anderen besteht dennoch ein Defizit an Zwei-Zimmer-Wohnungen, die in Zuschnitt und Größe für Ein-Personen-Haushalte geeignet sind (siehe auch Abbildung 6). Diese wären notwendig, um eine Überbelegung zu vermeiden (Ein-Zimmer-Wohnungen für einen Ein-Personen-Haushalt gelten nach üblichen Standards als überbelegt).

**Abbildung 3: Geförderte Wohnungen nach Zimmeranzahl**



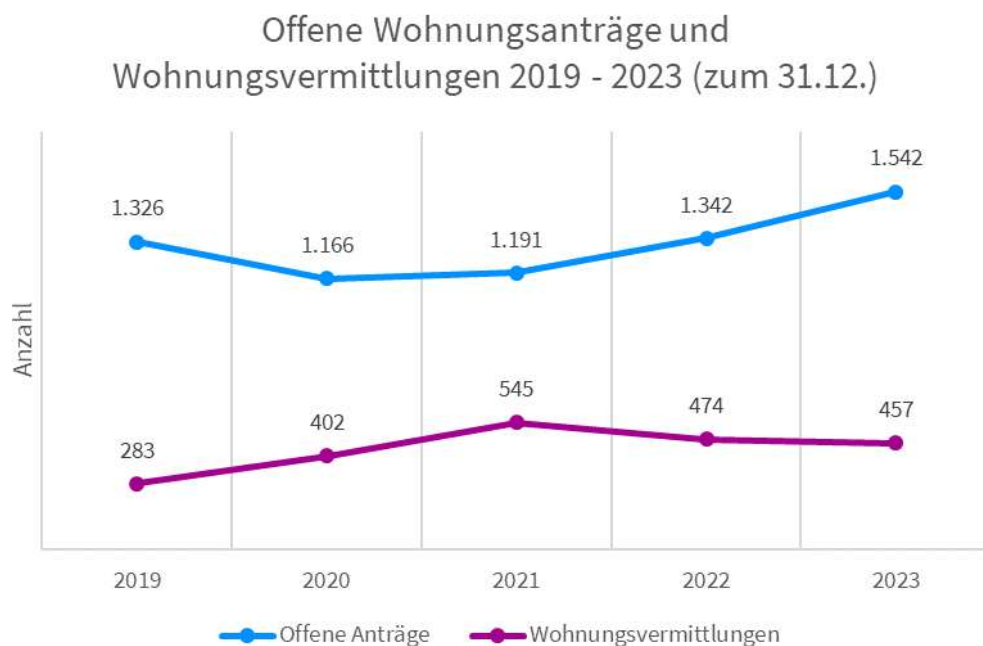
### 3. Wohnungsanträge und Wohnungsvermittlungen

Dem oben dargestellten Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen steht eine weitaus höhere Zahl von antragstellenden Haushalten gegenüber, deren Bedarf mit dem verfügbaren Bestand nicht gedeckt werden kann.

Im Jahr 2023 wurden insgesamt 3.033 Anträge auf eine geförderte Wohnung bearbeitet. Insgesamt 1.034 Anträge wurden zum Stichtag 31.12. jedoch ohne Vermittlung abgeschlossen, da aus unterschiedlichen Gründen die Grundlage hierfür nicht mehr bestand (zum Beispiel Überschreitung der maßgeblichen Einkommensgrenzen; fehlende Mitwirkung; nach Gültigkeitsablauf des Wohnberechtigungsscheins kein Wiederholungsantrag gestellt; Antrag zurückgezogen; eigene Versorgung mit Wohnraum). Berücksichtigt man diesen Umstand, so verbleiben 1.999 Anträge zur Vermittlung. Hiervon konnte an 457 Haushalte zum Stichtag 31.12. eine Wohnung vermittelt werden. 1.542 Anträge waren zum Stichtag noch offen.

In Abbildung 4 ist die Entwicklung von offenen Wohnungsanträgen und Wohnungsvermittlungen im Zeitraum zwischen 2019 und 2023 jeweils stichtagsbezogen zum 31.12. des Jahres dargestellt.

**Abbildung 4: Offene Wohnungsanträge und Wohnungsvermittlungen**



Die Zahl von erfolgten Wohnungsvermittlungen korrespondiert mit der oben dargestellten zahlenmäßigen Entwicklung der geförderten Wohnungen. Nach einem Anstieg bis 2021 ist die Zahl der Vermittlungen in den beiden folgenden Jahren wieder zurückgegangen. In der Gegenüberstellung von offenen Wohnungsanträgen und Wohnungsvermittlungen zum jeweiligen Stichtag wird sichtbar, dass sich das Verhältnis nach 2021 wieder verschlechtert.

In diesem Ergebnis bildet sich die zunehmende Wohnungsknappheit bei steigendem Bedarf an bezahlbarem Wohnraum deutlich ab. So war in den Jahren 2020 und 2021 aufgrund einer vergleichsweise hohen Zahl fertiggestellter Neubauten und einer geringen Anzahl von Bindungsabläufen eine relativ hohe Vermittlungsquote möglich. Die zurückgehende Zahl von Bauvorhaben bei gleichzeitig steigenden Bindungsabläufen in 2022 hat dagegen das Potenzial von vermittelbaren Wohnungen verkleinert. Aufgrund des starken Rückgangs an Neubauten im Jahr 2023 hat sich dieser Trend weiter fortgesetzt.

Zusätzlich ist auch die vergleichsweise geringe Fluktuation auf dem Wohnungsmarkt in den „Pandemiejahren“ 2020 und 2021 mit weniger Wohnungsanträgen zu berücksichtigen. Mit Beginn des Kriegs in der Ukraine und in der Folge steigenden Energiekosten ist dagegen der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum ab 2022 wieder höher geworden.

### **Wohnungsvermittlungen nach Förderart**

Der weitaus größte Anteil vermittelter Wohnungen wird im Rahmen der Einkommensorientierten Förderung (EOF) vergeben (siehe Tabelle 1). Hierbei erhalten Berechtigte gestaffelt nach drei Einkommensstufen (EKS I bis III) einen einkommensabhängigen Mietzuschuss. Vermittlungen in Wohnungen nach dem sogenannten „Ersten Förderweg“ spielen eine zunehmend geringe Rolle, da in der Praxis nach diesem Förderprogramm keine Neubauten im geförderten Wohnungsbau mehr entstehen. Durch Abläufe der Mietpreisbindung geht der Bestand dieser Wohnungen außerdem kontinuierlich zurück. Für geförderte Wohnungen nach dem Bayerischen Modernisierungsprogramm sind die Mietpreisbindungen abgelaufen, so dass für 2023 keine Vermittlungen mehr zu verzeichnen sind. Im Rahmen des Belegrechtsvertrags zwischen Stadt und GEWOBAU werden zusätzlich Wohnungen im Rahmen der Fördermiete vergeben. Dies wird näher in Abschnitt 5. dargestellt.

**Tabelle 1: Wohnungsvermittlungen nach Förderart**

Wohnungsvermittlungen nach Förderart	01.01.2021 – 31.12.2021	01.01.2022 – 31.12.2022	01.01.2023 – 31.12.2023
Erster Förderweg	147	132	119
EOF	300	227	250
Bay. Modernisierungsprogramm	16	12	-
Belegrecht	82	103	88
Gesamt	545	474	457

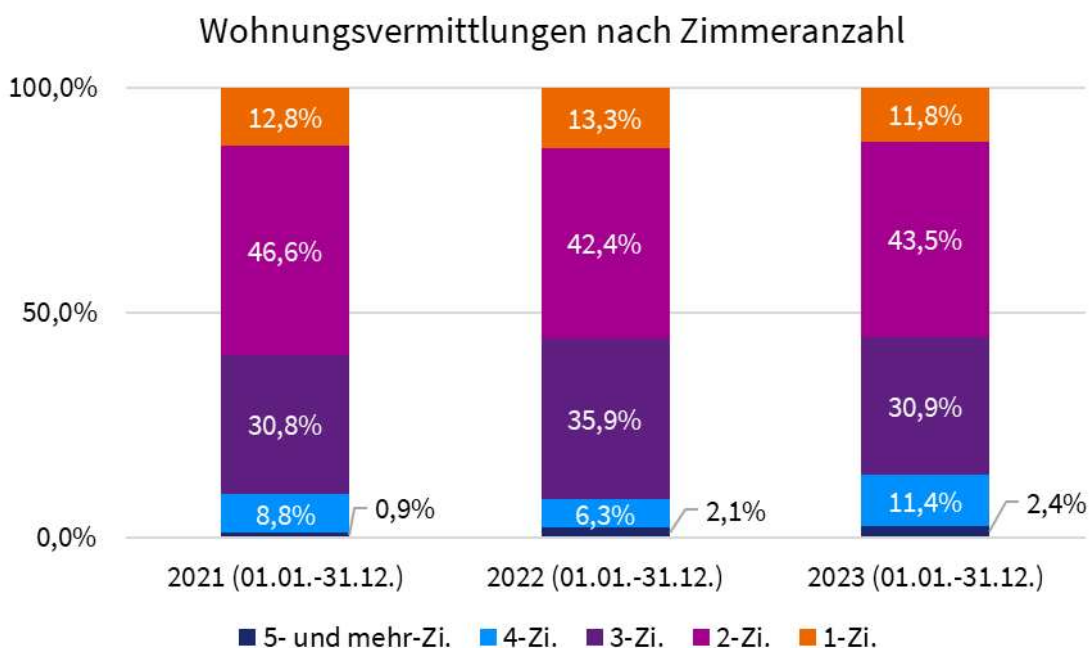
### Passung von Wohnungsbestand und Bedarfen

Für eine erfolgreiche Vermittlung ist nicht allein die Anzahl von Wohnungen maßgeblich, sondern auch die „Passung“ von Wohnungsgröße und Haushaltsgröße.

Von den erfolgten Wohnungsvermittlungen zum Stichtag 31.12.2023 entfielen mit großer Mehrheit 74,4 Prozent auf Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen. Dabei ist der Anteil von Zwei-Zimmer-Wohnungen an allen vermittelten Wohnungen gegenüber dem Vorjahr um etwa einen Prozentpunkt gestiegen. Der Anteil von vermittelten Ein-Zimmer-Wohnungen ist dagegen im Vergleich zum Vorjahr um 1,5 Prozentpunkte zurückgegangen. Ein noch größerer Rückgang ist auch bei Drei-Zimmer-Wohnungen zu sehen. Der Anteil von Vier- und Fünf-Zimmer-Wohnungen ist dagegen von insgesamt 8,4 Prozent in 2022 auf 13,6 Prozent in 2023 deutlich angestiegen (siehe Abbildung 5).

Diese Veränderungen verweisen darauf, dass entsprechend des Raumbedarfs auch Ein-Personen-Haushalten stärker als zuvor bedarfsgerechter Zwei-Zimmer-Wohnungen sowie Familien verstärkt bedarfsgerechte Mehr-Zimmer-Wohnungen vermittelt werden konnten.

**Abbildung 5: Wohnungsvermittlungen nach Zimmeranzahl**

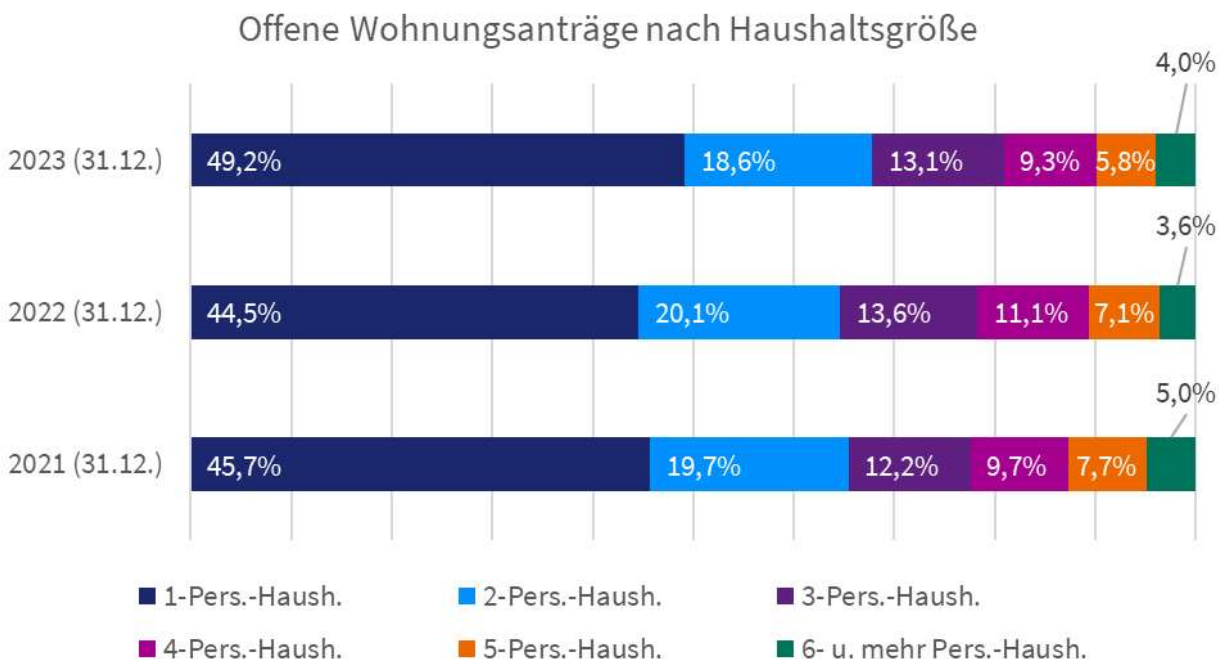


Trotz dieser Entwicklung bleibt aber wie in den vergangenen Jahren weiterhin ein hoher Bedarf an bedarfsgerechten kleinen Wohnungen für Ein-Personen-Haushalten und an Mehr-Zimmer-Wohnungen für Familien. So betrifft fast die Hälfte der offenen Wohnungsanträge Ein-Personen-Haushalte. Dieser Anteil ist im Vergleich mit den Vorjahren angestiegen. Fast jeder fünfte offene



Wohnungsantrag stammt von Haushalten mit vier und mehr Personen. Dieser Anteil ist jedoch seit 2021 kontinuierlich von 22,4 Prozent auf 19,1 Prozent in 2023 zurückgegangen (s. Abbildung 6).

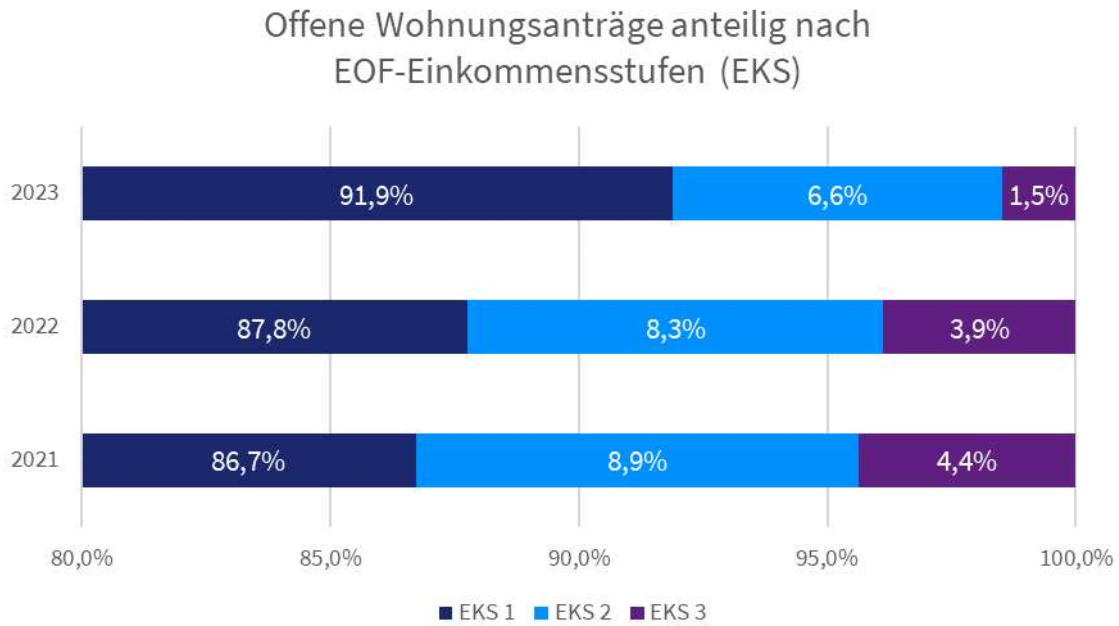
**Abbildung 6: Offene Wohnungsanträge nach Haushaltsgröße**



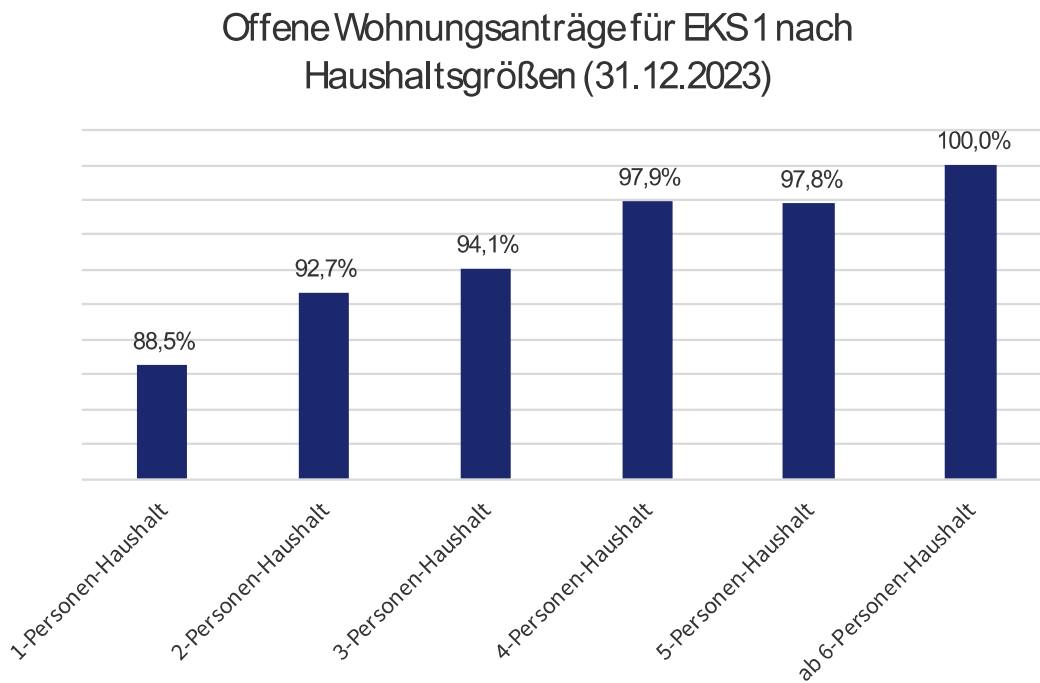
### Wohnungsanträge nach Einkommensstufen bei Einkommensorientierter Förderung

Wie oben dargestellt, wird die überwiegende Zahl öffentlich geförderter Wohnungen im Rahmen der Einkommensorientierten Förderung (EOF) entsprechend drei unterschiedlicher Einkommensstufen (EKS) vergeben. Mit Wirkung zum 01.09.2023 wurden die Einkommensgrenzen nach oben angepasst. Daher fallen mehr berechnete Haushalte in die niedrigste EKS I als zuvor. Der Bedarf an geförderten Wohnungen für Haushalte der niedrigsten Einkommensstufe steigt dadurch. Damit wird auch der Anteil offener Anträge dieser Haushalte größer (siehe Abbildung 7). Mit wachsender Haushaltsgröße betreffen nahezu alle offenen Anträge Haushalte der EKS I (siehe Abbildung 8).

**Abbildung 7: Offene Wohnungsanträge nach EKS (Stand jeweils zum 31.12.)**



**Abbildung 8: Offene Wohnungsanträge für EKS 1 nach Haushaltsgröße**



#### 4. Bauträger, Neubauten und Planungen im öffentlich geförderten Wohnungsbau

Die GEWOBAU trägt zum Stand 31.12.2023 mit 81 Prozent den Hauptanteil an öffentlich geförderten Wohnungen. 2.782 öffentlich geförderte Wohnungen befinden sich im Bestand der GEWOBAU (siehe Tabelle 2). Auch in den Vorjahren lag der Anteil jeweils über 80 Prozent. Mit deutlichem Abstand folgen mit der Joseph-Stiftung ein kirchliches Wohnungsunternehmen (rund 9 Prozent Anteil) und das Wohnungsunternehmen DAWONIA (rund 6 Prozent Anteil). Durch den Baufortschritt im Projekt Jaminpark, das 2018 begonnen wurde, ist der Bestand geförderter Wohnungen bei DAWONIA gegenüber den Vorjahren gewachsen.

**Tabelle 2: Vermieter für öffentlich geförderte Wohnungen**

Vermieter	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
GEWOBAU	2.909	2.838	2.782
Joseph-Stiftung	292	291	315
ESW	136	58	58
Dawonia	74	126	210
Karl Bögler	24	24	0
Baugenossenschaft Erlangen eG	17	17	5
Baugenossenschaft des Landkreises Erlangen-Höchstadt eG	12	12	12
Eigenheim/ETW	10	6	6
Marianische Sodalität e.V.	4	4	0
Versorgungswerk Landesärztekammer	-	23	23
Bauart Dippold GmbH & Co. KG	-	-	23
<b>Gesamt</b>	<b>3.478</b>	<b>3.399</b>	<b>3.434</b>

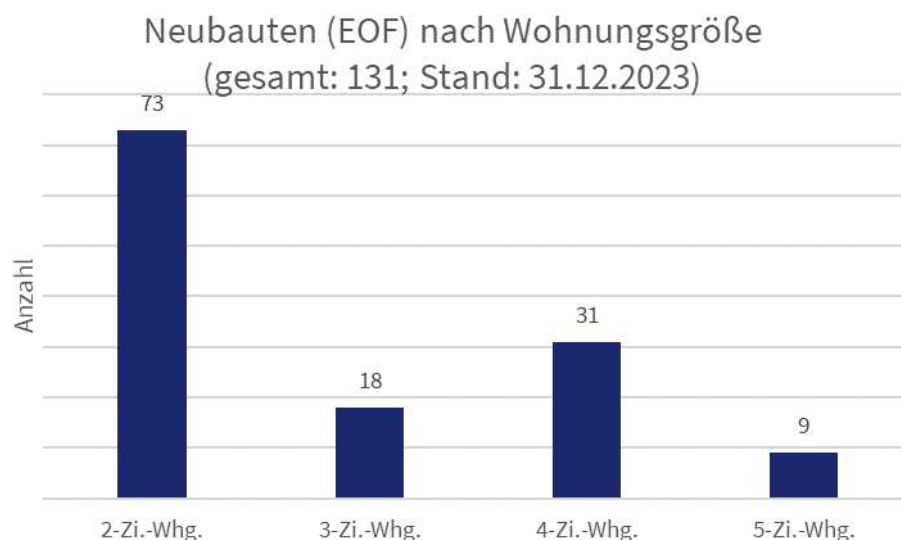
Die folgende Übersicht in Tabelle 3 zeigt die in 2023 fertiggestellten Neubauten sowie im Bau oder in Planung befindliche Projekte. Demnach sind im Jahr 2023 insgesamt 131 öffentlich geförderte Wohnungen (EOF) neu entstanden. Im Bau oder in Planung befanden sich zum Stand 31.12.2023 weitere 380 öffentlich geförderte Wohnungen.

Mehr als die Hälfte der geförderten Wohnungen (55,7 Prozent) sind Zwei-Zimmer-Wohnungen. Große Wohnungen ab vier Zimmern stellen dagegen etwas weniger als ein Drittel der Neubauten dar (30,5 Prozent). Damit besteht insbesondere weiter hoher Bedarf an Wohnraum für einkommensschwache Mehr-Personen-Haushalte, die sich mit ihrem Haushaltseinkommen fast vollständig in der niedrigsten Einkommensstufe I befinden (siehe Abbildung 9).

**Tabelle 3: In 2023 fertiggestellte sowie in Bau oder Planung befindliche Objekte im Stadtgebiet (Stand: 31.12.2023)**

	Objekte	Träger	Anzahl WE	davon gefördert	Quote gefördert	
<b>Fertigstellung 2023</b>						
<b>2023</b>	Büchenbach, Baugebiet 412	Projekt Bauart	35	23	66%	
	Quartier JaminPark	Dawonia	168	84	50%	
	Streitbergweg	Joseph-Stiftung	35	24	69%	
<b>im Bau oder Planung befindlich (zum Stand 31.12.2023)</b>						
<b>im Bau oder Planung befindlich</b>	Nägelsbachstraße 55 - 57	GEWOBAU	22	22	100%	
	Odenwaldallee		67	48	72%	
	Büchenbach, Baugebiet 412		133	45	34%	
	<b>Aufstockung</b>					
	Paul-Gossen-Straße 77 - 79		4	4	100%	
	Paul-Gossen-Straße 81 - 83		4	4	100%	
	Paul-Gossen-Straße 85 - 87		4	4	100%	
	Paul-Gossen-Straße 89 - 91		4	4	100%	
	Koldestraße 31 - 35		6	6	100%	
	Aufseßstraße 42 - 48		10	10	100%	
	Jaminstraße 39 - 47		16	16	100%	
	Karree Aufseß-, Jamin-, Bissingerstraße		52	52	100%	
	Karree Bissinger-, Jamin-, Koldestraße		62	62	100%	
	Sieboldstraße		GS-Wohnen	172	84	49%
Quartier JaminPark	Dawonia	19	19	100%		

**Abbildung 9: Neubauten (EOF) zum 31.12.2023**



## 5. Belegrechtsvertrag

Der Belegrechtsvertrag zwischen der Stadt Erlangen und der GEWOBAU (Laufzeit 01.01.2010 bis 31.12.2030) wurde mit dem Ziel abgeschlossen, den Bestand an bezahlbarem Wohnraum über den gesetzlich geförderten Wohnraum hinaus zu erweitern. Der Vertrag sieht vor, dass die GEWOBAU innerhalb der Vertragslaufzeit insgesamt 598 frei finanzierte Wohnungen zur Verfügung stellt. Die Stadt erhält das Recht, diese analog der Bestimmungen des Bayerischen Wohnungsbindungsgesetzes (BayWoBindG) an einkommensschwache Haushalte zu vergeben („Belegungsbindung“). Im Gegenzug erhält die GEWOBAU einen städtischen Zuschuss zur Sanierung der Wohnungen.

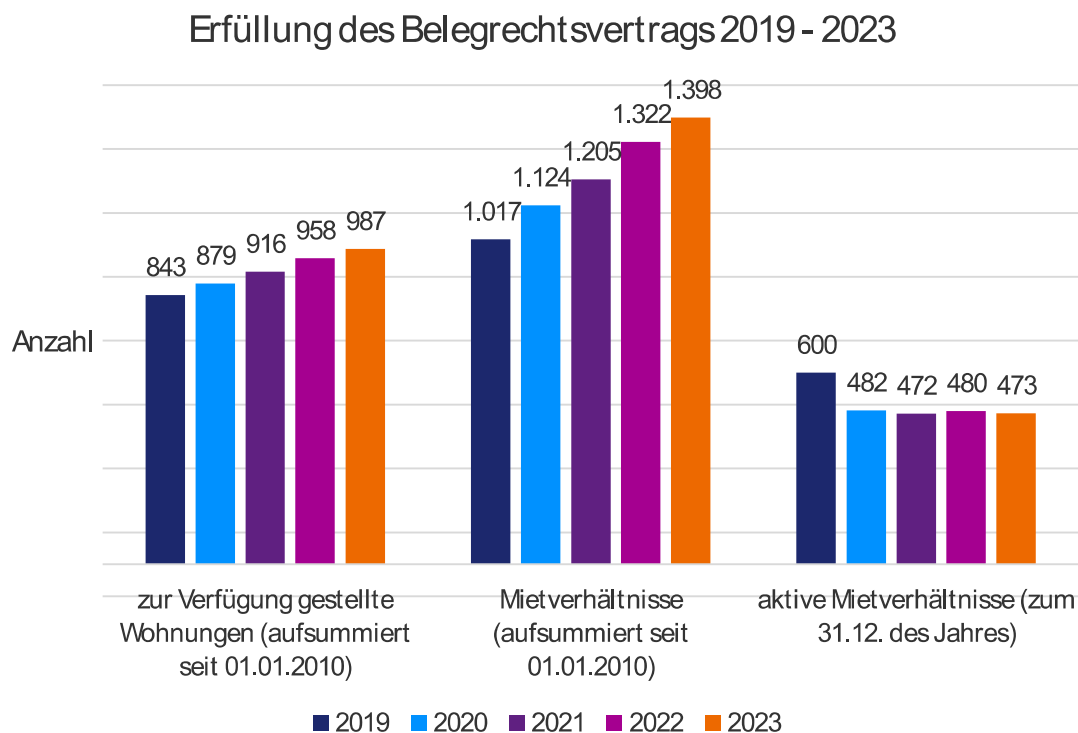
Der Verlauf der Vertragserfüllung zeigt, dass dieses Ziel bisher nicht umfassend erreicht werden konnte (siehe Abbildung 10).

So steigt zwar sowohl die Summe der seit Vertragsbeginn zur Verfügung gestellten Wohnungen als auch die Zahl der aufsummierten Mietverhältnisse in diesem Zeitraum kontinuierlich an. Aufsummiert seit 01.01.2010 wurden fast 1.000 Wohnungen zur Verfügung gestellt, und es bestanden in diesem Zeitraum aufsummiert fast 1.400 Mietverhältnisse (mit unterschiedlichen Vermietungszeiträumen), bei denen die Anspruchsvoraussetzungen für eine Belegrechtswohnung gegeben waren.

Die zum Stichtag aktiven Mietverhältnisse erreichen aber jeweils das bis zu diesem Zeitpunkt vertragsgemäß zu erreichende Soll nicht. Zum 31.12.2023 wären anteilig über die gesamte Vertragslaufzeit 65 Prozent der angestrebten aktiven Mietverhältnisse zu erfüllen gewesen. Tatsächlich lag die Erfüllungsquote bei 44 Prozent. Bei einer unveränderten Fortschreibung dieses Erfüllungsstands wäre eine vollständige Vertragserfüllung erst bis 2037/2038 zu erwarten. Mit einer Vertragserfüllung wäre demnach rechnerisch erst sieben bis acht Jahre nach Ablauf der vereinbarten Vertragslaufzeit zu rechnen.

Dieser Umstand ist v.a. darin begründet, dass es unterjährig zu Fluktuationen durch Mieterwechsel kommen kann. Bis zu einer Neuvermietung besteht somit eine Unterbrechung des anrechenbaren aktiven Mietverhältnisses für diese Wohnung, die durch eine notwendige Sanierungsmaßnahme noch verlängert sein kann. Darüber hinaus fällt eine Wohnung nicht mehr unter die Regelung des Vertrags, wenn das Haushaltseinkommen des Mieterhaushalts über die maßgebliche Einkommensgrenze steigt oder der Mieterhaushalt bei der Einkommensüberprüfung nicht mitwirkt. Die Wohnung wird in der Regel aber weiter von diesem Haushalt bewohnt (lediglich die Miethöhe kann bei Überschreitung der maßgeblichen Einkommensgrenze grundsätzlich über die vereinbarte Fördermiete hinaus angehoben werden).

Abbildung 10: Erfüllung des Belegrechtsvertrags 2019 - 2023



Die Problematik der tatsächlichen Umsetzung des Belegrechtsvertrags wurde zuletzt Ende 2023 zwischen Stadt und GEWOBAU intensiv diskutiert. Angestrebt wird eine Neuregelung des Belegrechtsvertrags, die den Fluktuationen in den Mietverhältnissen besser gerecht werden kann. Grundsätzlich muss aber das wohnungspolitische Ziel oberste Priorität haben, in einem zunehmend angespannten Mietwohnungsmarkt zusätzlichen bezahlbaren Wohnung zu schaffen. Eine mögliche Neuregelung kann seitens der Stadt nur durch den Stadtrat beschlossen werden.

## 6. Wohnungslosigkeit in Erlangen

Seit 2021 müssen entsprechend des Wohnungslosenberichterstattungs-Gesetzes (WoBerichtsG) jährlich statistische Daten zur Wohnungslosigkeit nach vorgegebenen Kriterien an das statistische Bundesamt übermittelt werden. Der vorgegebene Stichtag hierfür ist jeweils der 31.01. des Folgejahres. Vor Inkrafttreten des WoBerichtsG wurden diese Daten durch die Wohnungslosenhilfe bei Amt 50 jeweils zum Stichtag 31.12. des Berichtsjahres erhoben. Die Daten sind zwischen diesen Berichtszeiträumen deshalb aufgrund der unterschiedlichen Erhebungszeiträume nicht vollständig vergleichbar.

Im Folgenden werden aus der Gesamtstatistik für das Jahr 2023 (bis Stichtag 31.01.2024) drei Personengruppen gesondert dargestellt:

- wohnungslose Personen bzw. Haushalte, die ordnungsrechtlich in Verfügungswohnungen untergebracht sind;
- anerkannte geflüchtete Menschen aus der Ukraine, die aufgrund des Wohnungsmangels in Absprache und mit Genehmigung der Regierung von Mittelfranken teilweise in Verfügungswohnungen untergebracht werden;
- Asylberechtigte, die grundsätzlich Anspruch auf eine eigene Wohnung haben und ihren Wohnsitz frei wählen können, die jedoch aufgrund der angespannten Wohnungssituation häufig in Gemeinschaftsunterkünften verbleiben (sogenannte „Fehlbeleger\*innen“).

Die jeweils besonderen Umstände, aufgrund derer diese Personengruppen in die Wohnungslosenstatistik fallen, sollen durch die separate Darstellung transparent abgebildet werden. Diese Gruppen

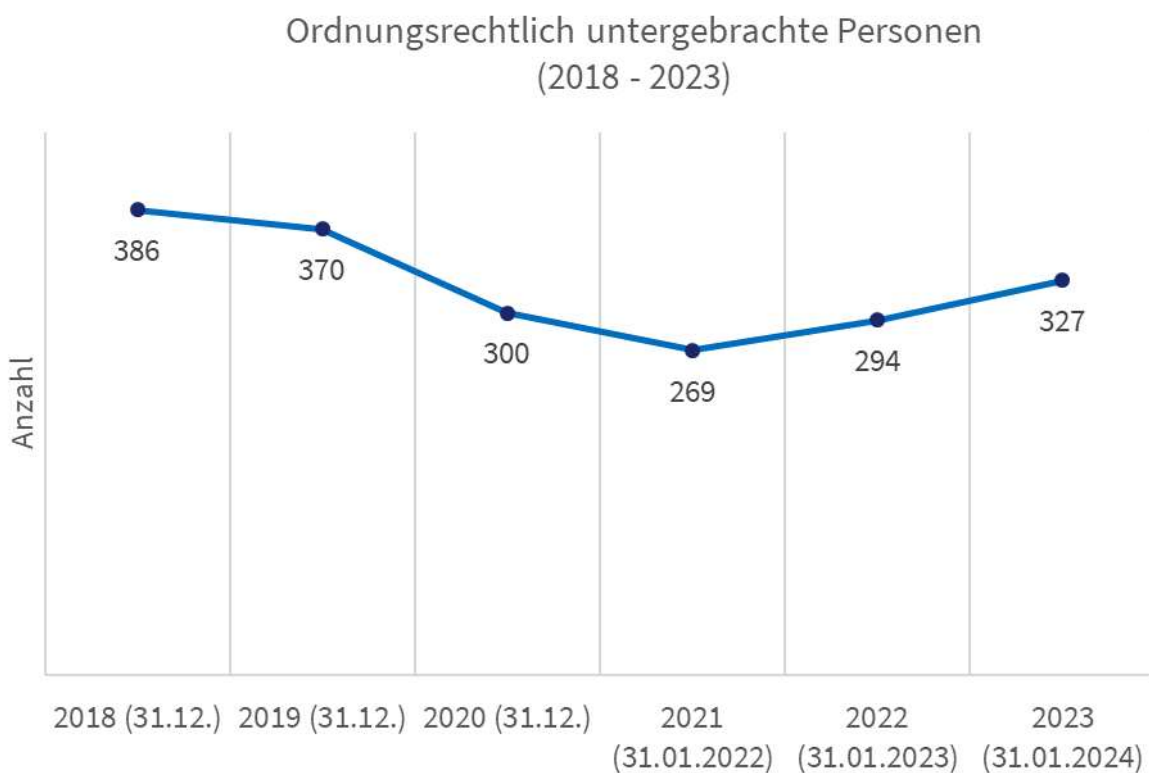
unterscheiden sich jeweils hinsichtlich der Haushaltszusammensetzung, der Altersstruktur und des Anteils von Frauen voneinander, wie die folgenden Daten aufzeigen.

## 6.1 Ordnungsrechtlich untergebrachte wohnungslos gewordene Personen

### Anzahl

Zum Stichtag 31.01.2024 waren 327 wohnungslose Personen (Erwachsene, Kinder und Jugendliche) ordnungsrechtlich in Verfügungswohnungen untergebracht. Damit bildet sich im Vergleich zu den Jahren 2021 und 2022 eine steigende Tendenz ab (siehe Abbildung 11). Die Zahlen liegen jedoch unter denen der Jahre 2018 und 2019. Dabei ist zu berücksichtigen, dass durch die Änderung des Stichtags der Erhebungszeitraum seit 2021 länger ist als in den Vorjahren. Insgesamt befinden sich die aktuellen Zahlen über einen längeren Betrachtungszeitraum innerhalb der Schwankungsbreite mit einem Durchschnittswert von 330 Personen.

**Abbildung 11: Ordnungsrechtlich untergebrachte Personen (2018-2023)**



(Anmerkungen: Änderung der Stichtagserhebung ab 2021 entsprechend WoBerichtsG zum 31.01. des Folgejahres; Angaben für 2022 und 2023 ohne geflüchtete Menschen aus der Ukraine, die in Verfügungswohnungen untergebracht sind)

### Alters- und Geschlechtsverteilung

74,6 Prozent aller untergebrachten Personen sind erwachsen (ab 18 Jahre). Von den 244 erwachsenen Personen sind 151 Personen männlich (rund 61,9 Prozent), 92 Personen weiblich (37,7 Prozent) und eine Person divers (0,4 Prozent).

25,4 Prozent der untergebrachten Personen sind Kinder und Jugendliche unter 18 Jahren. 6,1 Prozent sind junge Erwachsene zwischen 18 und 21 Jahre. Fast die Hälfte aller Personen (48,6 Prozent) befindet sich in einer mittleren Altersgruppe zwischen 22 und 49 Jahren. 19,9 Prozent sind 50 Jahre und älter.

Das Durchschnittsalter der erwachsenen Personen liegt bei 40,6 Jahren, das der Kinder und Jugendlichen bei 8,4 Jahren. Die Altersspanne reicht von unter einem Jahr bis zu 88 Jahren.

### Haushaltstyp und Haushaltsgröße

Rund 46 Prozent der erwachsenen untergebrachten Personen sind alleinstehend (150 Personen). Von den alleinlebenden Erwachsenen sind rund drei Viertel (74 Prozent) männlich.

Fast ebenso hoch wie der Anteil der Ein-Personen-Haushalte ist aber auch der Anteil von Personen, die in einem Familienhaushalt leben (rund 46 Prozent). Davon leben 42 Personen in alleinerziehenden Haushalten, 107 Personen leben in Paarhaushalten mit Kindern. Einen relativ geringen Anteil haben Personen aus sonstigen Mehrpersonen-Haushalten mit rund fünf Prozent und Personen, die in Paarhaushalten ohne Kind leben (rund drei Prozent der Personen).

### Dauer der Unterbringung

Zum Stichtag der Erhebung waren etwas mehr als die Hälfte der untergebrachten Personen bis zu einem Jahr gesetzlich untergebracht (51,7 Prozent). Mehr als ein Jahr bis zwei Jahre sind 19,3 Prozent der Personen untergebracht. Die Spanne der Unterbringung ist aber sehr weit und reicht bis zu rund 27 Jahren. Der Anteil von Menschen, die mehr als fünf Jahre untergebracht sind, liegt bei 12,6 Prozent; 4,6 Prozent der Menschen sind über zehn Jahre untergebracht (15 Personen).

Unter den Menschen, die seit 10 und mehr Jahren untergebracht sind, sind acht Personen männlich, sechs Personen weiblich und eine Person divers. Das Alter liegt im Durchschnitt bei 56,6 Jahren mit einer Spanne von 32 bis 83 Jahre. Überwiegend handelt es sich hierbei um alleinlebende Personen (12 Personen; 80 Prozent).

### Zusammenfassung

Zusammenfassend zeigen sich in der Wohnungslosenstatistik folgende Schwerpunkte:

- Geschlecht: Unter den erwachsenen untergebrachten Personen überwiegt der Anteil von Männern mit 62 Prozent.
- Haushaltstyp: alleinlebende Personen und Personen, die in Familienhaushalten leben, stellen die höchsten Anteile der untergebrachten Menschen mit jeweils mehr als 40 Prozent aller Personen dar.
- Kinder und Jugendliche: Rund 25 Prozent der untergebrachten Personen sind Kinder und Jugendliche bis unter 18 Jahre.
- Verfestigte Wohnungslosigkeit: Langjährig untergebrachte wohnungslose Menschen sind im Durchschnitt fast 57 Jahre alt und leben in 80 Prozent der Fälle alleine.

## 6.2 Anerkannte geflüchtete Menschen aus der Ukraine

Insgesamt lebten zum Stichtag 184 geflüchtete Menschen aus der Ukraine in Verfügungswohnungen. Davon sind 68,5 Prozent 18 Jahre und älter. Der Anteil von Frauen unter den Erwachsenen überwiegt (entsprechend der spezifischen Hintergründe des Kriegs- und Fluchtgeschehens in der Ukraine) mit 72,2 Prozent deutlich. Das Durchschnittsalter der Erwachsenen ab 18 Jahre liegt bei 45,8 Jahren. Das Durchschnittsalter der Kinder und Jugendlichen unter 18 Jahren liegt bei 8,7 Jahren. Mehr als ein Viertel (26,1 Prozent) der untergebrachten Personen aus der Ukraine sind unter 14 Jahre alt.

Insgesamt überwiegen Personen aus Familienhaushalten ([Paar-]Haushalte mit Kindern oder Alleinerziehenden-Haushalte) sowie Personen aus sonstigen Mehrpersonenhaushalten mit einem Anteil von insgesamt 81 Prozent an allen Personen. Kinder und Jugendliche unter 18 Jahren machen hierbei rund 38,9 Prozent aller Personen in diesen Haushaltstypen aus (58 Personen). Alleinstehende erwachsene Personen machen lediglich 11,4 Prozent aller Personen aus.



Zusammenfassend bilden überwiegend Frauen im mittleren Lebensalter und Personen aus (Mehr-Generationen-) Haushalten mit jüngeren Kindern die Hauptgruppe der anerkannten Geflüchteten aus der Ukraine. Daraus entstehen besondere Bedarfe vor allem für größere Mehr-Zimmer-Wohnungen.

### 6.3 Asylberechtigte in Gemeinschaftsunterkünften („Fehlbeleger\*innen“)

In Gemeinschaftsunterkünften lebten zum Stichtag insgesamt 174 asylberechtigte Menschen. Rund zwei Drittel sind Erwachsene ab 18 Jahre (116 Personen; 66,7 Prozent). Knapp die Hälfte der erwachsenen Personen sind alleinstehend (47,4 Prozent). Unter den Erwachsenen ab 18 Jahren überwiegt der Anteil erwachsener Männer mit rund 62 Prozent.

Fast zwei Drittel aller Personen (62,6 Prozent) leben in Familienhaushalten, davon 14,7 Prozent in alleinerziehenden Haushalten. 58 Personen sind Kinder und Jugendliche unter 18 Jahre (33,3 Prozent aller „Fehlbeleger\*innen“ in Gemeinschaftsunterkünften).

Zusammenfassend handelt es sich bei den „Fehlbeleger\*innen“ überwiegend um Personen aus Haushalten mit Kindern, so dass für diese Personengruppe spezifischer Bedarf an größeren Wohnungen besteht.

## 7. Maßnahmen und Leistungen auf einem prekären Wohnungsmarkt

Die Versorgung mit öffentlich geförderten Wohnungen ist der zentrale Ansatz zur Unterstützung einkommensschwacher Haushalte angesichts knappen Wohnraums und steigender Energie- und Mietkosten. Zwar fallen jährlich geförderte Wohnungen durch den Ablauf der Sozialbindung aus dem Bestand. Dabei ist aber zu berücksichtigen, dass die Mieterhaushalte auch in diesen Fällen weiterhin in der Wohnung verbleiben, da im Durchschnitt die Bestandsmieten auch nach Bindungsablauf günstiger sind als bei Neuvermietungen.

Bei steigendem Bedarf an bezahlbarem Wohnraum und gleichzeitig abnehmender Bautätigkeit stößt die Vermittlung von Wohnraum aber zunehmend an Grenzen. Neubauten können den zurückgehenden Bestand aufgrund von Bindungsabläufen nicht mehr kompensieren. Erkennbar ist dies etwa an der steigenden Zahl von offenen Wohnungsanträgen.

Kommunal kann in dieser Situation deshalb nicht mehr ausschließlich auf Wohnungsbau gesetzt werden. Hier sind vielmehr wohnungspolitische Ansätze auf Bundesebene notwendig, um durch gesetzliche Maßnahmen und die Förderung von Baumaßnahmen eine nachhaltige Entlastung auf dem geförderten Wohnungsmarkt und den freien Mietwohnungsmarkt zu erreichen.

Seitens der Stadt sind deshalb weitere gesetzliche sowie freiwillige kommunale Leistungen notwendig, um Entlastung und Unterstützung von einkommensschwachen Haushalten zu ermöglichen und möglichst auch präventiv dazu beizutragen, dass diese Haushalte Wohnraum trotz steigender Belastungen nicht verlieren.

### 7.1 Wohngeld

Wohngeld ist ein staatlicher Zuschuss zur Miete für Mieter\*innen oder zur Kostenbelastung für Eigentümer\*innen. Mit der Wohngeldreform zum 01.01.2023 („Wohngeld-Plus“-Gesetz) wurde – auch angesichts steigender Energiekosten – sowohl eine Erhöhung der Leistungen als auch eine Leistungserweiterung um eine dauerhafte Heizkostenkomponente und eine Klimakomponente eingeführt. Darüber hinaus wurde der Kreis Berechtigten ausgeweitet, um mehr Haushalte mit geringem Einkommen zu entlasten. Das Wohngeld soll alle zwei Jahre dynamisch angepasst werden. Voraussicht-

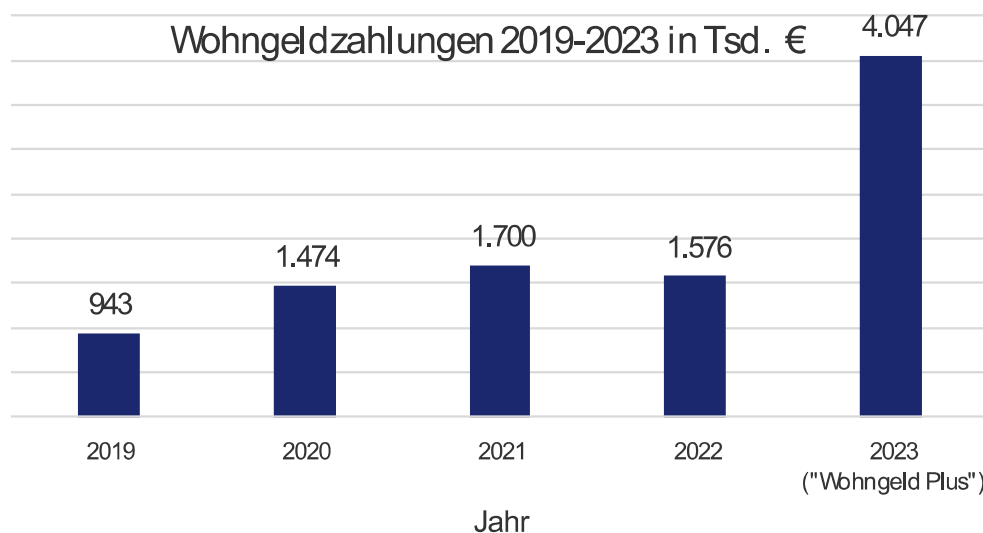
lich zum 01.01.2025 erfolgt die nächste Anpassung.

Auch in Erlangen hat sich durch die Wohngeldreform die Anzahl der leistungsbeziehenden Haushalte erhöht. Im Jahr 2022 haben insgesamt 839 Haushalte Wohngeld bezogen, im Jahr 2023 insgesamt 1.425 Haushalte. Dies ist eine Steigerung um rund 70 Prozent. Die Zahl der Haushalte, die erstmalig einen Antrag auf Wohngeld gestellt haben, ist von 234 Haushalten im Jahr 2022 auf 661 Haushalte im Jahr 2023 angestiegen. Dies ist eine Steigerung um das 2,8-fache. Damit sind auch die Wohngeldleistungen mit der Wohngeldreform in 2023 deutlich gestiegen, im Vergleich zum Vorjahr um rund das 2,6-fache (siehe Abbildung 12).

Dieser deutliche Anstieg spiegelt zum einen die Leistungserhöhung durch das Wohngeld Plus wider. Der Zuwachs an (erstmalig) antragstellenden Haushalten zeigt aber auch den steigenden Bedarf an Entlastung von Miet- und Energiekosten, um Wohnkosten für Haushalte mit geringem und mittlerem Einkommen noch leistbar zu halten.

Information, Beratung und Unterstützung von Haushalten, damit diese die gesetzlich zustehenden Leistungen in Anspruch nehmen, ist deshalb ein wichtiges Instrument der Unterstützung und Entlastung.

**Abbildung 12: Wohngeldzahlungen in Tsd. Euro**



## 7.2. Sozialpädagogischer Dienst für Wohnungsnotfälle und Vermeidung verfestigter Wohnungslosigkeit

In Fällen, in denen Haushalte aufgrund überfordernder Miet- und Energiekosten in Zahlungsrückstände geraten und gegebenenfalls daher sogar ein Wohnungsverlust droht, steht der sozialpädagogische Dienst für Wohnungsnotfälle zur Verfügung. Hierbei wird versucht, vorbeugend Wohnungslosigkeit zu verhindern. Im Jahr 2023 haben über 400 Haushalte das präventive Beratungsangebot wahrgenommen.

Diese Zahl verweist auf hohen Unterstützungs- und Beratungsbedarf und zugleich darauf, dass mit dem sozialpädagogischen Dienst ein wichtiger städtischer, präventiv wirkender Handlungsansatz zum Tragen kommt (siehe Kurzbericht des Sozialpädagogischen Dienstes im SGA am 31.01.2024).

Auch bereits wohnungslos gewordene Haushalte werden beraten und unterstützt, um aus der Notunterbringung in Verfügungswohnungen möglichst wieder in einen mit Mietvertrag gesicherten Wohnraum zurückzukehren. Hierzu wird Beratung auch dezentral durchgeführt.

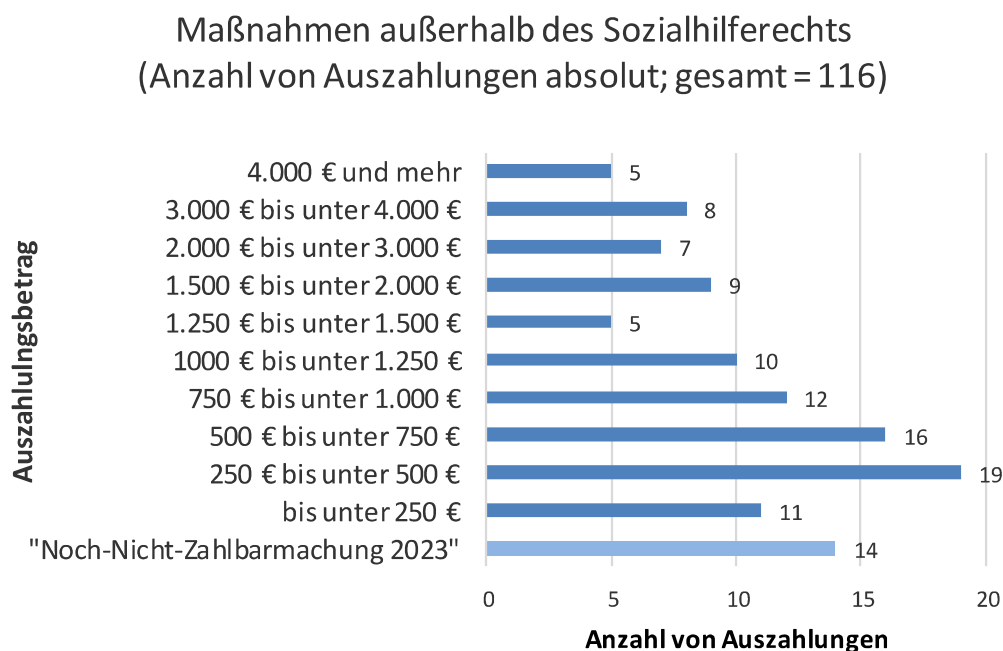
Die Zuweisung in eine Verfügungswohnung ist grundsätzlich als temporär anzusehen, um eine akute Notlage abzuwenden. Um aber verfestigte Wohnungslosigkeit zu vermeiden, werden zeitlich befristete Bescheide ausgestellt und die Haushalte aktiv aufgefordert, einen Antrag auf eine geförderte Wohnung zu stellen. Diese Anträge erhalten in der Bearbeitung hohe Dringlichkeit.

### 7.3. Maßnahmen außerhalb der Sozialhilfe

Amt 50 unterstützt neben intensiver sozialpädagogischer Beratung Haushalte, die durch Miet- und Energiekosten finanziell überfordert sind, außerdem mit der Energienotfallberatung. Neben der Klärung möglicher gesetzlicher Leistungen sind finanziell unterstützende Maßnahmen außerhalb des Sozialhilferechts möglich (siehe MzK am 27.09.2023, Vorlagen-Nummer 50/100/2023). Damit ist in akuten Notlagen aufgrund von Miet- oder Energieschulden eine unmittelbar wirksame Unterstützung zum Erhalt des Wohnraums möglich.

Im Jahr 2023 wurden mehr als 80 Haushalte in 116 Fällen unterstützt. Die finanziellen Leistungen reichen von vergleichsweise kleinen Beträgen von unter 500 Euro bis hin zu Beträgen von 4.000 Euro und mehr im Einzelfall. Der mittlere Wert (Median) liegt bei rund 800 Euro. In der Gesamtsumme wurde bis zum Stichtag 31.12.2023 finanzielle Unterstützung in einer Höhe von rund 126.200 Euro geleistet. Hinzu kommen weitere Kostenübernahmen, die erst nach dem Stichtag des Berichtszeitraums zum Tragen gekommen sind (siehe Abbildung 13).

**Abbildung 13: Maßnahmen außerhalb des Sozialhilferechts**



Das verfügbare Budget von 150.000 Euro wurde damit zu rund 84 Prozent weitgehend ausgeschöpft. Mietkosten und Miet- bzw. Stromschulden machen fast 89 Prozent aller Zahlungen aus. Daran beträgt der Anteil von Mietkosten und -schulden rund zwei Drittel (67 Prozent), der der Stromkosten rund ein Drittel. Aus diesen Daten wird deutlich erkennbar, dass die individuelle Unterstützung von Haushalten aufgrund akuter Miet- oder Energieschulden auf einen hohen Bedarf stößt.

Die Energienotfallberatung bei Amt 50 erhält damit einen sehr wichtigen Stellenwert als wirksamer Handlungsansatz, um vor dem Hintergrund steigender Miet- und Energiekosten einkommensschwache Haushalte zu unterstützen. Damit wird präventiv ein Beitrag geleistet, um eine weitere Verschuldung zu vermeiden und bestehende Mietverhältnisse zu sichern.

#### 7.4 Wohnen für geflüchtete Menschen

Die Anzahl der Kriegsgeflüchteten aus der Ukraine, die aus den verschiedensten Gründen (Wohnraumverlust, Familiennachzug etc.) Wohnraum beziehungsweise Unterbringungsmöglichkeiten suchen, steigt. Gleichzeitig gibt es in allen potentiellen Unterbringungsformen (Gemeinschaftsunterkünfte, „Zeitwohnen“, Dauerwohnen, Verfügungswohnungen) immer weniger freie Kapazitäten. Zwischen den relevanten Abteilungen in Amt 50 sowie dem Flüchtlings- und Integrationskoordinator im Sozialreferat wurden daher Verfahrensweisen abgestimmt, um bei Engpässen oder in akuten Notlagen abteilungsübergreifend eine Vermittlung oder Unterbringung in geeigneten Wohnraum zu organisieren. Bei Bedarf wird hierzu auch das Erlanger Jobcenter hinzugezogen. Für die Akquise von Wohnraum sollen durch einen Mix von verschiedenen Unterbringungsformen Kapazitäten voll ausgeschöpft werden. Hierzu werden bei Bedarf neben abgeschlossenen Wohnungen beispielsweise auch mit den Mietobergrenzen konforme Zimmer in Hotels oder Pensionen angemietet (Zeitwohnen).

#### 7.5 Vereinbarungen und Abstimmung mit Wohnungsbaugesellschaften

Neben der unmittelbaren Unterstützung von einkommensschwachen Haushalten pflegt Amt 50 Kontakt zu Wohnungsbauunternehmen, um im Rahmen seiner Handlungsmöglichkeiten auf bedarfsgerechte Planungen hinzuwirken.

#### Belegrechtsvertrag mit GEWOBAU

Zwischen Referat V/Amt 50 und der GEWOBAU erfolgen aktuell intensive Abstimmungen zur Umsetzung des Belegrechtsvertrags. Ziel ist die Optimierung von Verfahrensweisen, so dass günstiger Wohnraum im Rahmen des freifinanzierten Wohnungsbaus der GEWOBAU effektiver geschaffen wird.

#### Bauplanungen von Bauträgern

Amt 50 strebt weiterhin an, bei Bauvorhaben, die geförderten Wohnraum schaffen, bereits ab dem Planungsprozess in Abstimmung mit den Wohnungsbaugesellschaften zu gehen. Die Abteilung Wohnungswesen unterstützt durch gezielte Informationen, individuelle Beratung sowie die Beteiligung in Auslobungsprozessen und bei der Ausgestaltung von städtebaulichen Verträgen bis hin zur Konkretisierung der Wohnraumplanung der jeweiligen Bauvorhaben. Laufende Bedarfsanalysen ermöglichen eine zielgruppenorientierte Umsetzung der Bauvorhaben.

II. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

IV. Zum Vorgang